



Comune di Magnago
Settore Ambiente e Territorio

Prot. n. 13349

Oggetto:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE denominato
"PERLA"**

Premessa

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano Attuativo (art. 14 L.R. n. 12/2005), in esecuzione agli obiettivi strategici del vigente PGT ed in particolare dell'art. 24 della normativa PR1- "aree di riqualificazione da attività produttive (B5)". La presente relazione, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal responsabile del procedimento, finalizzate:

- ad accertare che il procedimento si svolga nel rispetto delle norme vigenti;
- a verificare che il Piano Attuativo proposto si formi in piena coerenza con il PGT ed in conformità con le norme urbanistiche;
- a prendere atto dei risultati dell'attività di valutazione e del procedimento ad esso attribuito;

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano attuativo;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'adozione;

Descrizione dell'azione amministrativa proposta

L'area interessata dal Piano Attuativo è situata a nord del centro di Magnago, in adiacenza con la Via Pier delle Vigne (lato nord) e la Via Mameli (lato sud), identificata catastalmente al Fg. 9 – mappale n. 54.

La previsione di Piano attuativo si riferisce ad un'area occupata da fabbricati industriali dismessi, nei quali si è svolta, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione), l'attività della ditta URSUS PERONI, officina di produzione macchine stradali per miscelazione asfalto e conglomerato bituminoso.

All'interno del tessuto urbano consolidato il PGT ha individuato alcuni ambiti, in gran parte occupati da fabbricati industriali dismessi, per i quali appare opportuna la riqualificazione e la riorganizzazione funzionale, mediante la sostituzione delle strutture edilizie incompatibili con il circostante tessuto residenziale, la conversione ad altro uso e l'introduzione di funzioni ed edifici coerenti con l'ubicazione all'interno del tessuto urbano consolidato.

L'intervento è disciplinato dal vigente PGT: art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5), che pone obiettivo strategico la riqualificazione, attraverso interventi di riorganizzazione funzionale e di sostituzione delle strutture edilizie, finalizzata alla conversione ad altro uso in ragione della loro ubicazione in relazione al tessuto residenziale.

In attinenza agli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio, in queste aree la normativa di Piano pone un sostanziale obbligo, all'interno delle aree di tipo A, nel prevedere un utilizzo terziario commerciale nella misura minima del 15 % della SL edificata.

Contestualmente il PGT lascia la possibilità di insediare medie strutture commerciali e la possibilità di raggiungere la superficie massima prevista dalla normativa, ovvero 1.500 mq di superficie di vendita.

Completezza formale degli elaborati depositati a corredo della proposta

La società IMPALA S.p.a. con sede in Milano Corso Buenos Aires, 54, ha presentato al protocollo del Comune in data 27.2.2015 n. 2268 una proposta di Piano Attuativo, denominato "PERLA", in attuazione delle previsioni urbanistiche del vigente PGT relative alla suddetta area.

Avviato il procedimento, con provvedimento in data 26.3.2015 - prot n. 3339, sono state richieste integrazioni documentali e modifiche progettuali, ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti.

La società IMPALA S.p.a ha depositato la documentazione integrativa in data 31.7.2015 prot. n. 8684 ed in data 12.11.2015 prot. 12482, aggiornata con le modifiche concordate con l'Amministrazione Comunale.

Relativamente alla documentazione depositata, e preso atto dei contenuti dell'art. art. 24 della normativa di piano (PR1) del PGT, la stessa risulta completa.

In considerazione della documentazione necessaria a corredo di piani attuativi, di cui alla D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267, la prassi istruttoria ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- la relazione illustrativa circa i caratteri e l'entità dell'intervento, che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, corredata dalle specifiche norme di attuazione del piano attuativo;

- l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con le indicazioni delle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso;
- la localizzazione degli spazi di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al comune, ivi compreso il progetto di massima delle opere di urbanizzazione;
- la suddivisione del piano in lotti edificabili tra loro funzionalmente coordinate ed ogni altro elemento utile a definire in modo adeguato gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico, contenente la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie.

Verificati i presupposti di coerenza con la Normativa urbanistica vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultata pertanto procedibile.

Rilievi di carattere generale

L'area interessata dal PL ha una superficie territoriale di mq. 19.345,77 ed una superficie fondiaria di mq. 13.432

Il piano attuativo include l'intero comparto industriale dismesso della ex Ursus Peroni.

Attualmente sull'area sono presenti edifici industriali nei quali si è svolta l'attività produttiva di officina meccanica, dagli anni '60 fino al 1984 (anno di dismissione),

L'area dismessa da oltre un ventennio è stata oggetto di bonifica, ai sensi dell'art. 248 comma 2 del Dlgs 152/06, certificato dalla Provincia di Milano con Disposizione Dirigenziale n. 42 del 4.2.2009, agli atti del Comune, i cui risultati hanno indicato il raggiungimento dei limiti prescritti dal D.Lgs. n. 152/06, allegato 5 al Titolo V° della Parte Quarta tabella 1/A, sito ad uso Verde/residenziale.

Il Piano attuativo segue le prescrizioni previste dalla normativa urbanistica del vigente PGT - art. 24 della normativa di piano (PR1) AREE DI RIQUALIFICAZIONE DA ATTIVITA' PRODUTTIVE (B5).

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione del comparto e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- i singoli lotti edificatori;
- la qualificazione tecnica e compatibilità geologica ambientale del progetto.

La superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento viene suddivisa in diciotto lotti edificabili residenziali, ed un lotto edificabile commerciale.

Per le dotazioni di aree a servizi le prescrizioni in attinenza dall'art. 22 della normativa del piano delle regole PR1 del PGT vigente, prevedono una quota di area per le urbanizzazioni fissata in 28 mq/ab ai sensi dell'art. 9.3 della LR 12/05.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi al servizio dell'insediamento commerciale, in relazione all'art. 13 della normativa del piano delle regole PR1 del PGT vigente, sarà garantita un'area da adibire a parcheggio nella misura pari al 100% della slp (che sarà verificata in fase di presentazione del PdC.) assicurando una quantità minima di parcheggio di uso pubblico, pari al 50% del 100% della SLP in progetto.

L'intervento prevede:

- a) l'individuazione di n. 18 lotti di dimensione regolare, variabile da 650 mq. a 862 mq, per la realizzazione di 18 nuovi fabbricati residenziali con tipologia di alloggi in villa singola o bifamiliare, disposte su uno o due piani fuori terra oltre eventuale seminterrato e piano sottotetto, aventi una slp di mq. 160 ed una volumetria di 480 mc. ciascuna.

La slp residenziale complessiva e la volumetria residenziale complessiva previste nel P.A. sono rispettivamente paria a mq. 2.880 e a mc. 8.640.

L'indice fondiario complessivo di 0,64 mc/mq e territoriale di 0,76 mc/mq, risulta inferiore all'indice IT max = 1,0 mc/mq, previsto dall'art. 24 della normativa di piano (PR1). L'accesso ai lotti situati a nord avviene direttamente dalla via Pier delle Vigne, mentre ai lotti situati in posizione centrale e a sud si accede tramite accessi privati che partono dalla nuova strada di P.L.

La dislocazione e lo schema tipologico (sagome prospetti e piante) delle costruzioni sono puramente indicative, l'edificazione potrà avvenire con tipologie diverse nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici del piano.

Sono vincolanti le distanze dalle aree pubbliche, dalle strade e dai confini (ml. 5,00), l'altezza massima di ml. 9,00, misurata ai sensi dell'art. 4 della normativa di piano (PR1).

E' ammesso il trasferimento volumetrico tra distinti lotti fondiari del PL ed è consentita la costruzione a confine degli edifici in seguito a produzione di un progetto edilizio unitario;

- b) l'individuazione, nell'angolo sud-est, di un'area di mq. 3.000, destinata alla realizzazione di un edificio commerciale avente una slp massima di mq. 1.200 avente un'altezza massima di ml. 6,50, come evidenziato sulla planimetria riportata sulla tavola 2.

Per l'insediamento della media struttura commerciale le specifiche NTA del PA, prevedono la stesura di un apposito Rapporto di Compatibilità che dovrà essere sviluppato secondo le previsioni dell'art. 5.3 dell'allegato A) alla DGR 5 dicembre 2007, n. 8/6024, mediante i seguenti contenuti:

- uno studio sulle dinamiche commerciali e sulla consistenza dei servizi commerciali nonché una valutazione delle ricadute sul sistema commerciale locale e sovracomunale;
- una descrizione delle caratteristiche progettuali;
- l'indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- l'indicazione degli eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto e le eventuali mitigazioni proposte;
- una specifica descrizione del sistema viario, di trasporti e di accesso riguardante l'area interessata dal progetto, indicando le eventuali ipotesi progettuali per le necessarie sistemazioni migliorative.

E' prevista la realizzazione di parcheggi di pertinenza del commerciale nella misura pari al 100% della slp, che sarà verificata in fase di presentazione del PdC.

Inoltre, in attinenza alle specifiche NTA del PA, all'interno dell'area commerciale dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali privati per addetti o visitatori nella misura di 1 posto auto ogni 150 mq di SLP, oltre che un idoneo spazio destinato alle operazioni di carico e scarico merci, in modo da evitare interferenze con la viabilità e spazi pubblici.

- c) la realizzazione di una nuova viabilità congiungente La via Mameli con la Via Pier delle Vigne.

PARAMETRI URBANISTICI

Parametri edilizi ed urbanistici		Dimensionamento MAX di Piano	Dimensionamento di Progetto
Superficie area di intervento		19.345,77 mq	19.345,77 mq Di proprietà del proponente
Residenziale	ITmax= 1,0 mc/mq	19.345,77 mc	8.640mc SLP = 2.880mq
Commerciale	Minimo 15% della SLP residenziale	Minimo commerciale 432 mq	1.200 mq
Verifica volumi totali		19.345,77 mc	TOT. 14.640 mc Residenziali 8.640 mc Commerciale 6.000 mc

URBANIZZAZIONE PRIMARIA			
Abitanti equivalenti previsti	1ab ogni 150mc residenziali	8.640 mc /150 = 57,6 ab	57,6 ab
Dotazione aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico	28 mq/ab	ab 57.6 x 28 = 1612,80 mq	1612,80 mq
Parcheggi pubblici residenza	dotazione minima di aree per servizi in P.A. (art. 4 - normativa PS1) 3 mq / 100 mc 259,2 mq	1612,80 mq	Parcheggi Via Mameli 1560 mq Parcheggi Via Pier d. Vigne 96 mq 1656 mq
strade	1228,25	1228,25	1228,25

Dimensionamento dotazioni di parcheggio privato		
Destinazione residenziale	L. 122/89	Progetto (Art. 13 norma PR1)
	1mq ogni 10mc di V 8.640 mc / 10 = 864 mq	2 posti auto per ogni unità n. 18 x 2 =
	864 mq / 27,5 mq = n. 31 posti auto	n. 36 posti auto

Destinazioni d'uso previste

Il piano attuativo è stato previsto con una destinazione prevalente residenziale, con 18 lotti residenziali di dimensioni regolari, dai 650 agli 862 mq, fabbricati unifamiliari di alto valore economico, da concepire favorendo l'autonomia dalle fonti energetiche tradizionali per ogni nuovo fabbricato.

L'insediamento commerciale sarà da destinare ad attività di vendita al dettaglio alimentare.

Il processo valutativo ambientale - strategico

I piani attuativi coerenti con il Documento di piano non sono soggetti né alla VAS né alla verifica di assoggettabilità a VAS.

Opere e scomputi

Preso atto che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di lottizzazione risulta inferiore alla soglia comunitaria, può trovare applicazione il comma 2 bis all'art. 16 del TU Edilizia (DPR 380/2001) il quale stabilisce che, per interventi di attuazione dei piani urbanistici generali o particolareggiati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria è a carico del titolare del permesso di costruire e per esse non si applica il Codice dei contratti pubblici.

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione andando poi a scomputare la spesa dagli oneri di urbanizzazione dovuti come contributo di partecipazione ai costi di trasformazione del territorio.

La proposta riferisce specificatamente consistenza e modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano.

Il soggetto attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri relativi e di tale circostanza viene data specifica previsione nella convenzione urbanistica.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del comune.

Le soluzioni proposte, in linea tecnica di massima condivise, dovranno essere rivalutate sulla base dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, in sede di atto abilitativo.

La fase di attuazione dovrà essere preceduta dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Adempimenti per l'approvazione

Trattandosi di Piano Attuativo conforme al PGT il procedimento per la sua approvazione è quello dell'art. 14 della Legge regionale n. 12 / 2005 "Legge per il governo del territorio".

I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dal Consiglio Comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero dalla Giunta Comunale nei restanti comuni; nel caso si tratti di piani di iniziativa privata, l'adozione interviene entro novanta giorni dalla presentazione al comune del piano attuativo o della variante.

Il predetto termine di novanta giorni può essere interrotto una sola volta qualora gli uffici comunali deputati all'istruttoria richiedano, con provvedimento espresso da assumere nel termine di trenta giorni dalla data di presentazione del piano attuativo, le integrazioni documentali, ovvero le modifiche progettuali ritenute necessarie per l'adeguamento dello stesso alle prescrizioni normative vigenti; in questo caso, il termine di novanta giorni di cui al presente comma decorre nuovamente e per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa, ovvero delle modifiche progettuali richieste; della conclusione della fase istruttoria, indipendentemente dall'esito della medesima, è data comunicazione da parte dei competenti uffici comunali al soggetto proponente.

La delibera del consiglio comunale, unitamente a tutti gli elaborati, verrà depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale.

Simultaneamente gli atti sono anche pubblicati nel sito informatico del comune, nella apposita sezione amministrazione trasparente, del deposito e della pubblicazione nel sito informatico dell'amministrazione comunale è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

Durante il periodo di pubblicazione, chiunque ha facoltà di prendere visione degli atti depositati.

Una volta scaduto il periodo di pubblicazione, entro i successivi quindici giorni consecutivi, si potranno presentare eventuali osservazioni.

Nei successivi sessanta giorni, dalla scadenza del termine per le osservazioni, il Consiglio Comunale approva il Piano Attuativo.

Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Normativa di riferimento

Legge 17 agosto 1942 n.1150
Legge 5 agosto 1978 n. 457 "Norme per l'edilizia residenziale"
Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni
Norme Tecniche del PGT
D.G.R. 25 luglio 1997 n. 6/30267
Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23

Valutazione - Parere

Tenuto conto che l'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente;

Preso atto che

- il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti d'assenso;
- non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni;
- in relazione alla progetto di Piano Attuativo si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale e di assetto del territorio;

Il Piano Attuativo proposto è conforme al piano urbanistico vigente, ed in attinenza con gli obiettivi strategici del Piano di Governo del Territorio PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale C.C. n. 27 del 21.06.2010 i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.2010;

Accertato il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di pianificazione urbanistica ed in particolare la Legge Regione Lombardia n. 12/2005;

Accertato inoltre il quadro legislativo e regolamentare vigente in materia di valutazione ambientale strategica ed in particolare la direttiva europea 2001/42/CE del 27.06.2001, il D.Lgs. n. 152 del 3.04.2006 e dall'articolo 4 della L.R. n. 12/2005;

DICHIARA

- che il procedimento si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che risulta verificata la coerenza della proposta con gli altri atti di Governo del territorio del vigente PGT come risulta dalla presente Relazione.

Magnago 04/12/2015

Il Responsabile del Procedimento
RPO Settore Ambiente e Territorio
Francesco Pastori